



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Grunnebo södra, Vänersborgs kommun

Hur samråd och granskning har bedrivits

Samråd med standardförfarande enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen har skett från och med den 17 april 2023 till och med den 17 maj 2023.

Granskning med standardförfarande enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen har skett från och med 2 juli till och med 30 augusti 2024.

Planhandlingar har sänts till Länsstyrelsen och kommunala lantmäterimyndigheten samt till berörda myndigheter, förvaltningar, organisationer och föreningar. Sakägare, berörda och rättighetshavare enligt fastighetsförteckningen har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget genom särskilt meddelande om samråd och granskning.

Samråd om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Inkomna synpunkter

Nedanstående har inkommit med yttrande under granskningen:

Länsstyrelsen, daterat 2024-08-30	2
Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2024-08-08	2
Försvarmakten, daterat 2024-08-21	2
Statens geotekniska institut, daterat 2024-08-22.....	2
Trafikverket, daterat 2024-08-19	3
Luftfartsverket, daterat 2024-08-22	3
Vattenfall Eldistribution, daterat 2024-07-18	3
Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund, NÄFR, daterat 2024-08-21	3
Fyrstads Flygplats AB, daterat 2024-09-13	4
Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2024-09-26	4
Samhällsbyggnadsnämnden, daterat 2024-09-30.....	5
Privatperson 1, daterat 2024-07-04	6
Privatperson 2, daterat 2024-08-03	6

Nedan följer referat av de yttranden som inkommit under granskningen samt kommentarer på hur dessa bemöts vidare i planförslaget.

Länsstyrelsen, daterat 2024-08-30

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

I planbeskrivningens tabell över planbestämmelser anges m₁ att Bullerskydd får finnas. Bestämmelsen finns även med i motiv till planbestämmelser. Länsstyrelsen noterar att denna bestämmelse inte återfinns på plankartan vilket behöver åtgärdas.

Kommentar

Plankartan kompletteras med bestämmelsen att Bullerskydd får finnas.

Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2024-08-08

I planbeskrivningen anges att Bullerskydd får finnas (m₁), medan det saknas på plankartan. Planbeskrivningen behöver uppdateras när det gäller informationen kring Grunnebo s:5 och Ässet s:3. Fastighetsbildningsförrättningarna kring dessa är avslutade och samfälligheterna har avregistrerats.

Konsekvenserna för fastigheten Almås 3:1 är fortsatt otydliga. Planbeskrivningen innehåller motstridiga åsikter kring utbyggnad och kostnader för en ny utfartsväg till fastigheten. Ska fastighetsägaren själv stå för utbyggnad och kostnader ska det framgå.

Fastighetsredovisningen i grundkartan är något föråldrad. Grundkartan bör uppdateras då fastighetsindelningen har ändrats.

I planbeskrivningen hänvisas information till väg 697. Väg 697 bör märkas ut i grundkartan.

Kommentar

Plankartan kompletteras med bestämmelsen att Bullerskydd får finnas.

Informationen om samfälligheterna uppdateras.

Planbeskrivningen kompletteras med att anläggandet av en ny utfartsväg för Almås 3:1 ligger på fastighetsägaren både vad gäller kostnad och genomförande.

Grundkartan uppdateras till antagandet och kompletteras med vägnummer.

Försvarsmakten, daterat 2024-08-21

Försvarsmakten bedömer att planförslaget i sin nuvarande utformning inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del.

Statens geotekniska institut, daterat 2024-08-22

Statens geotekniska institut anser att tidigare framförda synpunkter hanterats och har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

Trafikverket, daterat 2024-08-19

Trafikverket ser positivt på att det lämnas utrymme i plankartan för ett vänstersvängkörfält då Trafikverket anser att det i framtiden kan vara lämpligt att anlägga vänstersvängfält vid anslutningen.

Anslutningen till väg 697 så som den nu planeras ska också följa VGU och uppfylla kraven för korsningstyp A1 samt besiktigas av Trafikverket när den är färdig.

Trafikverket är av uppfattningen att en cykelöverfart ska anläggas. Även detta är en åtgärd som ska följa regelverket VGU samt tecknas medfinansieringsavtal för med Trafikverket som är utfarande part.

I plankartan finns områden för dammar men inte för diken så som Trafikverket önskade i sitt samrådsyttrande. Dikena utgör en ganska stor del av magasineringsförmågan i föreslagen anläggning varför även dessa bör finnas i plankartan.

Trafikverkets diken, trummor och andra anläggningar är enbart till för vägens avvattning. Inget tillkommande vatten får tillföras Trafikverkets trumma eller dike jämfört med befintliga förhållanden.

Det är av vikt att dagvattenanläggningen utformas på ett sätt som gör att översvämningensproblematiken i nordvästra planområdet inte förvärras.

Kommentar

Diskussioner om medfinansieringsavtal för cykelöverfarten kommer initieras av kommunens mark- och exploateringsenhet. Trafikverket har meddelat på möte den 14 oktober 2024 att utfarten godkänns genom detaljplanen och att någon ansökan om att anlägga en ny utfart på den här platsen inte behöver göras samt att medfinansieringsavtalet inte behöver vara tecknat innan detaljplanen antas. Planbeskrivningen korrigeras.

Då det i dagsläget är oklart vad som kommer byggas inom området är det svårt att lägga ut diken i detaljplanen. Genom att det är kvartersmark kan det läggas på exploatören att bygga ut diken där det är lämpligt i förhållande till den aktuella byggnationen. Detta ska göras i samband med att kommunen säljer marken.

Luftfartsverket, daterat 2024-08-22

Luftfartsverket har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Vattenfall Eldistribution, daterat 2024-07-18

Vattenfall Eldistribution ser att planhandlingarna har uppdaterats med de önskemål som framfördes i samrådet och ser fram emot fortsatt diskussion om placering av transformatorstationer inom området.

Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund, NÄFR, daterat 2024-08-21

NÄRF har inget att erinra i ärendet.

Fyrstads Flygplats AB, daterat 2024-09-13

För att skapa hinderfria utrymmen för luftfartygens rörelser på mark och i luft finns ett antal fastställda hinderytor som normalt inte får genomträngas. Hinderytornas storlek bestäms av flygplatsens referenskod. Planområdet ligger helt inom flygplatsens kontrollzon, CTR, MSA-tytor och inom flygplatsens yttre horisontella hinderyta, och därmed omfattas av flyghinderrelaterade begränsningar. Dessa begränsningar framgår inte i granskningsunderlaget. Inom den yttre horisontella hinderytan kan etableringar upp till ca 186 meter över havet tillåtas efter samråd. Detaljplanen begränsar totalhöjden till 30 meter och flygplatsen ser inga problem med detta specifikt på den här platsen. Planområdet påverkar inte flygplatsens navigerings- och kommunikationsanläggningar. Planområdet påverkas inte av bullerutredningen från flygplatsen.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med information om de flyghinderrelaterade begränsningarna. Detaljplanen tillåter 30 meter höga byggnader vilket innebär att de når upp till en ungefärlig höjd på 106 meter över nollplanet. Det finns god marginal till den begränsande hinderytan som är 186 meter över havet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2024-09-26

Nämnden har begärt förlängd svarstid för att klara den politiska beredningen. Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill uppmärksamma att genom att många frågor skjuts till genomförandet och behöver hanteras inom ramen för exempelvis bygglovsprövning eller tillstånd/anmälningar inom ramen för miljöbalkens regelverk kan det innebära en hel del risker som kan försvåra eller försena genomförandet av planen och även kan innebära påverkan på människors hälsa eller naturmiljön. Några exempel på detta är dagvattenfrågor, trafikpåverkan och buller.

Släckvatten förväntas ta samma väg som dagvattnet och ledas till planerade dagvattendammarna. Dammarna kommer att behöva avstängningsventiler vid utloppet för att inte släckvattnet ska nå recipienter. Dagvattendammarna är samtidigt tänkta att bidra till ökade naturvärden och biologisk mångfald enligt planförslaget, vilket försvåras om förorenat släckvatten avleds dit. Syftena bör särskiljas för att inte motverka varandra.

Enligt nämndens bedömning uppnår detaljplanen inte de intentioner för grönområden som nämnden syftade på i samrådsyttrandet. Med tanke på att omgivningarna är högt exploaterade av verksamhetsområden och trafikinfrastruktur kan det ifrågasättas om detaljplanen är lämpligt lokaliserad utifrån befintliga bostäder och bostadsområde.

Miljönämnden menar att planen inte drar nytta av områdets befintliga naturvärden för ekosystemtjänster och inte heller har ambitionen att bevara någon vegetation inom området.

Planbeskrivningen konstaterar att behovet av exploatering väger tyngre än bevarande av naturvärden. Kommunens antagna naturvårdsstrategi ger utrymme för en sådan bedömning. Det framgår dock av strategin att negativ påverkan bör kompenseras med åtgärder som motsvarar minst det värde som påverkas eller förloras. För att dagvattendammarna ska fungera som kompensation behöver det finnas övervintringsplatser och säkra stråk mellan övervintringsområden och dammar. Släckvatten och andra föroreningar som kommer med dagvattnet kan slå ut groddjurspopulationer i dammarna. Kompenserande dammar kan det därför vara lämpligare att lägga utanför området där de inte påverkas av exploateringar.

Det är positivt att generella biotopskydd hamnar utanför planområdet. Risken att dessa påverkas i samband med t.ex. dagvattenavledning behöver beaktas. Ett av de generella biotopskydden utgörs av en allé. Allén ser ut att hamna inom naturmark. Planen behöver säkerställa att avståndet till intilliggande E-område är anpassat till trädens behov av skyddsavstånd och ge förutsättningar för träden att fortsätta växa på platsen utan att riskera att de skadas av framtida schaktning och markarbeten.

Det saknas utredning och beräkning över hur buller från transporter kan påverka bostäder. Det anges att det finns en bullervall på motstående sida om detaljplanens in- och utfart. Det framgår dock inte vem som har rådighet över vallen och om den fyller avsedd funktion som trafikbullerskydd. Detaljplanens påverkan på omgivningen behöver säkerställas genom planen.

Kommentar

Avstånd mellan alléträd och kvartersmark för dagvattendamm är 4 meter. Stamdiametern är på det närmsta trädet 27 cm vilket ger ett rekommenderat skyddsavståndet på 4 meter. Då almarna är döda eller döende bedöms avståndet på 4 meter vara tillräckligt för att de inte ska ta ytterligare skada.

Att skilja på dagvatten och släckvatten bedöms vara mycket svårt då vatten till sin karaktär följer lågpunkter i terrängen. Därav behöver dagvattendammarna kunna stängas av så att eventuellt släckvatten inte rinner vidare utan kan sugas upp ur dammen. Detta kommer påverka framtida eventuella groddjur om de befinner sig i dammen. I den groddjursinventering som gjordes under våren 2023 noterades dock inga individer, läten eller romklumpar vid något av de tre platsbesöken som utfördes.

Detaljplanen har ändrats efter samrådet till att endast verksamheter som inte ger betydande påverkan på omgivningen tillåts. Det är en kompromiss för att en del av kommunens mark ska bidra till att utveckla området kring knutpunkten mellan riksväg 44 och E45 för näringslivet i enlighet med Strategiskt näringslivsprogram 2014-2024.

Samhällsbyggnadsnämnden, daterat 2024-09-30

Nämnden har begärt förlängd svarstid för att klara den politiska beredningen.

Detaljplaneområdet ligger utanför verksamhetsområdet för kommunala vattentjänster. För att området skall få tillgång till de kommunala vattentjänsterna krävs ett beslut av kommunfullmäktige om att utvidga verksamhetsområdet. Före beslutet vunnit laga kraft kan VA-huvudmannen inte bygga ut den allmänna Va-anläggningen i området.

Anslutningsmöjligheter och placering av pumpstation påverkas av hur mark- och exploateringsavdelningen väljer att stycka av fastigheter inom området.

Förvaltningen kommer avvakta påkallande av lantmäteriförrättning tills dess att en etableringsförfrågan av relevant storlek aktualiseras med tanke på dagens ekonomiska förhållningssätt. Undantaget är de förrättningar för upphävande av samfälligheter som pågår som en del av planprocessen.

Den fastighetsägare som idag nyttjar väg genom planområdet har ingen formell rättighet till nyttjandet av väg. Fastighetsägaren behöver senast när planen vinner laga kraft anordna väg utom planområdet. Samhällsbyggnadsförvaltningen har varit i kontakt med fastighetsägaren vars utfart berörs och för en dialog kring genomförandet. Förvaltningen frånsäger sig kostnads- och ersättningsansvar för anläggandet av ny väg i detta yttrande för tydlighetens skull.

Kommentar

Kommunens Mark- och exploateringsenhet (MEX) ansvarar för genomförandet av detaljplanen. MEX är därför den enhet inom kommunen som initierar lantmäteriförrättningar, inrättande av verksamhetsområde för Vajtjänster och försäljning av mark. Detaljplanens flexibilitet lägger ett stort ansvar på MEX vid genomförandet.

Planbeskrivningen kompletteras med att anläggandet av en ny utfartsväg för grannfastigheten ligger på fastighetsägaren både vad gäller kostnad och genomförande.

Privatperson 1, daterat 2024-07-04

Privatperson anger att prickmarken i nordväst, mot väg 697, bör breddas för förbättrad sikt och framtida rakare väg samt att den föreslagna väganslutningen bör flyttas österut och att det ska anges en yta för cykelöverfart.

Kommentar

Cykelöverfart kan göras inom vägområdet och behöver inte vara specifikt planlagd för att kunna genomföras. Kommunen kommer teckna ett medfinansieringsavtal för genomförandet med Trafikverket.

Kommunen önskar att så effektivt som möjligt kunna utnyttja de markreserver man har varför planen går ända ut till vägområdet. Trafikverket har inte visat några indikationer på att vägen ska rätas ut.

Privatperson 2, daterat 2024-08-03

Privatperson anger att området har flera gamla och fint bevarade byggnader samt skogsmark och bra gång- och cykelväg. Fotgängare, motionärer och cyklister ses dagligen i området. Åsikten är att det är till nackdel att exploatera detta område då det finns outnyttjad mark kvar i Trestad Center. I det fall området exploateras bör den jorddämpande jordvallen vid busshållplatsen förlängas alternativt fortsätta som bullerplank längs med vägen för att dämpa redan höga bullernivåer vid bostäderna.

Kommentar

Detaljplanen tas fram av kommunen för att skapa en beredskap för kommande etableringsförfrågningar.

Planen tillåter verksamheter och dessa ska inte störa omgivningen. Det finns i dagsläget inte någon detaljplan som hindrar att bullerskyddet norr om väg 697 förlängs.

Ställningstaganden

- Plankartan kompletteras med bestämmelsen Bullerskydd får finnas.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om de flyghinderrelaterade begränsningarna.
- Informationen om samfälligheterna tas bort då de inte finns kvar.
- Planbeskrivningen kompletteras under konsekvenser med att anläggandet av en ny utfartsväg för Almås 3:1 ligger på fastighetsägaren både vad gäller kostnad och genomförande.
- Grundkartan uppdateras till antagandet och kompletteras med vägnummer.

Den fortsatta planprocessen

Miljö- och byggnadsförvaltningen överlämnar detaljplaneförslaget till Byggnadsnämnden för antagande enligt 5 kap 27 § plan- och bygglagen.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anette Klang, planhandläggare